



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Cosenza, Sezione II Civile, in composizione monocratica, in persona della dott.ssa Filomena De Sanzo, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 2023 del R.G.A.C. dell'anno 2017 vertente

TRA

... .., con il patrocinio dell'avv., e dell'avv. ...;

ATTORE

E

CONDOMINIO ... IN PERSONA DEL SUO AMM. ..., con il patrocinio dell'avv. e dell'avv.;

CONVENUTO

Oggetto: risarcimento danni - responsabilità extracontrattuale

Conclusioni: come in atti.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con citazione ritualmente notificata,, premesso di essere proprietario di un appartamento posto al secondo ed ultimo piano dell'immobile sito alla Via ... n. ... nel comune di ... all'interno del costituito condominio ... , Fab.1, ha dedotto: che a partire dall'autunno 2009 si erano verificate nel suo appartamento delle infiltrazioni di acqua provenienti dal soffitto che avevano provocato "diffuse zone umide che coprono parte del solaio ed anche le



pareti verticali dell'immobile" che "aumentano in caso di precipitazioni"; che, nonostante le ripetute segnalazioni all'amministratore condominiale, non era stata assunta alcuna iniziativa da parte del condominio per il ripristino dello stato dei luoghi e che, proprio per tale ragione, egli aveva omesso il pagamento degli oneri condominiali e diffidato, senza successo, il condominio ad adempiere; che i danni da infiltrazione subiti dal suo appartamento sono da ricondursi al "mal funzionamento del manto di copertura" del rivestimento del tetto dello stabile comune nonché "alla scarsa manutenzione di pulizia delle grondaie".

Ha pertanto chiesto al Tribunale di accertare e dichiarare la responsabilità del condominio per il verificarsi delle infiltrazioni con conseguente condanna del convenuto al pagamento in suo favore della somma di euro 25.000,00 a titolo risarcitorio per "i danni materiali all'immobile, ai mobili, e i danni fisici, morali e da stress", ovvero a quella somma, maggiore o minore, da accertarsi in corso di causa, con vittoria di spese ed onorari di lite da distrarsi in favore dei procuratori antistatari.

Costitutosi in giudizio, il condominio ha resistito alla domanda addebitando le infiltrazioni all'esecuzione da parte dell'attore, e senza alcuna autorizzazione dell'assemblea condominiale, dei lavori di realizzazione di un lucernario sul tetto ed evidenziando la regolare esecuzione dei lavori di pulizia e manutenzione delle grondaie da parte del condominio. Ha chiesto, pertanto, il rigetto della domanda, generica anche nella determinazione del quantum risarcitorio richiesto, con vittoria di onorari e spese di lite da distrarsi in favore dei procuratori dichiaratisi antistatari.

Rigettata la richiesta di prova orale formulata da parte attrice poiché superflua alla luce della produzione documentale in atti e delle reciproche difese, il Tribunale ha ammesso CTU al fine di accertare la natura, la causa e la consistenza delle infiltrazioni denunciate dal ... nonchè l'entità dei danni ed il costo dei lavori di ripristino dello stato dei luoghi.

Espletata la perizia e fallito il tentativo di conciliazione esperito dalle parti, la causa è stata infine trattenuta in decisione con assegnazione dei chiesti termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e repliche.

La domanda è infondata e deve essere rigettata.

Incontestata tra le parti la presenza di infiltrazioni nell'appartamento dell'attore, si osserva infatti che il CTU nominato in corso di causa, effettuato il sopralluogo, ha accertato che l'umidità presente nell'immobile oggetto di causa sono state causate dalle "carenze costruttive e manutentive dei lucernari a servizio dell'appartamento del ... - peraltro da questi realizzate, per come appurato anche dal consulente, senza previa autorizzazione dell'assemblea condominiale - e dal "conseguente carente stato conservativo del manto di copertura".

Ha rilevato, in particolare, l'ausiliare "l'assenza - su tre lati dei lucernari - di guaina bituminosa ovvero altro tipo di impermeabilizzazione", evidenziando che si tratta di circostanza la quale,



unitamente alla mancanza “di una fascia di raccordo tra il manto di copertura e lo scatolare dei lucernari”, espone questi ultimi “al continuo accesso di acqua piovana, che si è tentato di evitare - inutilmente- con la posa di una considerevole quantità di silicone...”.

Dette infiltrazioni, derivanti dalla predetta carenza costruttiva, hanno comportato il danneggiamento delle parti lignee dell’abbaino e delle finiture (pittura - intonaco) del solaio di copertura della botola.

Ebbene, poiché i lavori di realizzazione dei due lucernari sono stati eseguiti dall’attore, non autorizzato dal condominio, questi non potrà che imputare a se stesso i danni derivatigli dalle infiltrazioni di acqua piovana.

In risposta alle osservazioni del CTP di parte attrice, il perito ha infine chiarito di non avere riscontrato danni derivanti dal carente stato conservativo del manto di copertura, di talchè, anche sotto questo aspetto, è da escludere ogni responsabilità del convenuto condominio.

Per le ragioni esposte, quindi, la domanda risarcitoria avanzata da deve essere respinta e l’attore condannato al pagamento delle spese legali sostenute dal condominio liquidate come da dispositivo, applicando lo scaglione di valore compreso tra euro 5.001,00 ad euro 26.000,00 alla tariffa minima per le quattro fasi del giudizio in ragione della ordinarietà delle questioni trattate.

Rimangono a carico dell’attore anche le spese della espletata CTU, liquidate con separato decreto.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, rigettata ogni altra istanza ed eccezione, così decide:

- rigetta la domanda;
- condanna parte attrice al pagamento delle spese legali sostenute dal convenuto condominio che liquida in euro 2.738,00 per onorari professionali, oltre rimborso forfettario, CAP ed IVA come per legge, da distrarsi in favore dei procuratori antistatari;
- pone definitivamente a carico di le spese di CTU liquidate con separato decreto.

06/09/2021

IL GIUDICE

Dott.ssa Filomena De Sanzo

